

Aschaffenburg – Stadtmitte

# Modernes Leben – mit der Innenstadt zu Füßen

???????? ??: 25007069

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??: 1.600 EUR • ??: ca. 139,15 m<sup>2</sup> • ??: 4

??????? ????????: 25007069 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25007069 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ??? ??????

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????? | 25007069                  |
| ???????????         | ca. 139,15 m <sup>2</sup> |
| ???????             | 2                         |
| ?????????           | 4                         |
| ???????????         | 3                         |
| ???????????         |                           |
| ???????????         | 2                         |
| ???? ?????????????  | 2010                      |

|                   |   |
|-------------------|---|
| ????? ??????????? | 1.600 EUR   |
| ???????????       | 350 EUR   |
| ?????????         |   |
| ???????????????   | ????????  |
| ??????????        | ????????  |
| ???????????????   |   |
| ?????????         | WC ??????????????,<br>??????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25007069 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

????????????? ???????????

|  |                       |  |               |
|--|-----------------------|--|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????   | BEDARF        |
| ????? ????????????                                 | ??????                | ???????? ???????<br>???????????  | 80.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 20.09.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                     | C             |
| ????? ????????????                                 | ??????                | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2010          |

???????? ?????????: 25007069 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ?????????





??????? ???????? : 25007069 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

?? ????????



???????? ?????????: 25007069 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

?? ?????????





??????? ?????????: 25007069 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ????????





??????? ???????: 25007069 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ????????



???????? ?????????: 25007069 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittre

?? ?????????



??????? ???????? : 25007069 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ????????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25007069 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## ??? ?????? ?????????

Herzlich willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Diese großzügige Etagenwohnung mit ca. 139,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet ein modernes Wohnambiente mit gehobener Ausstattung in bevorzugter Lage. Sie befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus, welches 2010 kernsaniert und mit viel Wert auf hochwertige Materialien sowie durchdachte Raumaufteilung konzipiert wurde.

Die Wohnung beeindruckt schon beim Betreten mit lichtdurchfluteten Räumen, klarem Grundriss und modernem Komfort. Das zentrale Herzstück bildet der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich, der mit edlem Parkettboden ausgelegt ist und eine offene sowie kommunikative Atmosphäre schafft. Zusätzlich steht ein nach innen ausgerichteter Balkon zur Verfügung, welcher zusätzlichen Freiraum im Freien bietet.

Die gehobene Ausstattung setzt sich in der äußerst hochwertigen Küche fort. Diese ist sehr gut ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen. Drei hervorragend geschnittene Schlafzimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Familienleben, Homeoffice oder Gästezimmer, hier finden persönliche Bedürfnisse Raum zur Entfaltung.

Das Angebot umfasst zudem zwei gepflegte Badezimmer: Eines ist mit einer Badewanne sowie Dusche ausgestattet, während das zweite Bad als Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche konzipiert wurde. Beide Bäder entsprechen dem gehobenen Ausstattungsstandard und sorgen für hohen Wohnkomfort. Der Flur ist großzügig gestaltet und bietet praktische Stellflächen für Garderobe und mehr.

Neben dem hochwertigen Parkett sorgen die Iso-Kunststoffenster aus dem Baujahr 2010 für optimale Wärmedämmung und hervorragende Lichtverhältnisse in sämtlichen Räumen. Die Zentralheizung gewährleistet auch in kälteren Monaten ein angenehmes Wohnklima und effiziente Energienutzung.

Die Umgebung der Wohnung überzeugt durch eine gut entwickelte Infrastruktur: Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ansprechenden Wohngegend mit kurzen Wegen ins Grüne sowie zu kulturellen Sehenswürdigkeiten der Stadt.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Wohnung mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre



Kontaktaufnahme!

??????? ???????: 25007069 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

???????????????? ???? ?????????

- + hochwertige Einbauküche inkludiert
  - + Balkon
  - + Parkettböden
  - + Iso-Kunststoffenster von 2010
  - + Zentralheizung
  - + lichtdurchflutet
  - + moderne Aufteilung
- uvm.  
\*

??????? ???????: 25007069 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

??? ??? ??? ???????????

Die Sandgasse gehört zu den attraktivsten Adressen in der Aschaffener Innenstadt. Als historische Handelsstraße und heutige Fußgängerzone verbindet sie Tradition mit urbanem Lebensgefühl. Nur wenige Schritte von Altstadt, Schloss Johannisburg und Roßmarkt entfernt, genießen Sie hier die Vorzüge einer zentralen und lebendigen Lage.

Zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Cafés, Restaurants und das vielfach ausgezeichnete Programmkino „Casino“ prägen die Gasse und schaffen ein abwechslungsreiches Umfeld. Die Werbegemeinschaft Sandgasse sorgt zudem regelmäßig für Veranstaltungen und eine stimmungsvolle Atmosphäre.

Dank der direkten Innenstadtlage sind Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen sowie Banken und Dienstleister fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof, Bushaltestellen und Parkhäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass auch die Anbindung an den Nah- und Fernverkehr ideal ist.

Die Sandgasse bietet somit ein urbanes Wohn- und Geschäftsumfeld mit besonderem Flair – lebendig, zentral und mit der Altstadt sprichwörtlich vor der Tür.

??????? ?????????: 25007069 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 80.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



??????? ?????????: 25007069 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittle

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)